

Projektbeirat PARKSTADT Mülheim - Ergebnisprotokoll zur 4. Sitzung

Termin: 25.04.2023, 17:00 – 20:15 Uhr

Ort: Parkstadt Mülheim, Casino

Protokoll: J. Kaule, SORAVIA

J. Peters, ulrich hartung gmbh (in Vertretung für T. Schwolow)

Teilnehmer:

Gesa Delija	Moderatorin Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Felix Blasch	Beigeordneter Dezernat VI Umwelt, Klima, Bauen, Stadtplanung & Wirtschaftsförderung
Yvonne Brach	Dezernatsreferentin, Referat VI
Alexander Behringer	Amtsleiter Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Silke Herbermann	Projektleitung Parkstadt Mülheim/Bebauungsplan, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Christina Küsters	Vorsitz Planungsausschuss CDU-Fraktion
Oliver Linsel	Vorsitz Planungsausschuss Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Filip Fischer	Vorsitz Planungsausschuss SPD-Fraktion
Elke Oesterwind	Bezirksbürgermeisterin CDU-Fraktion
Peter Beitz	Fraktionsvorsitzender FDP (Rat der Stadt)
Rolf Bellenbaum	Broicher Interessengemeinschaft e.V.
Ralf Harsveldt	Bund Deutscher Architekten Mülheim an der Ruhr
Ingo Clemens	Kreis Mülheimer Architekten
Lorenz Tragatschnig	SORAVIA
Wolfgang Kurzac-Dörflinger	SORAVIA
Holger Dietrich	SORAVIA
Jacqueline Kaule	SORAVIA
Jenniver Peters	Planungsbüro ulrich hartung gmbh

Lfd. Nr.	Thema
01	<p>Organisatorisches</p> <p>Herr Ingo Clemens ist neu im Projektbeirat und vertritt den Kreis Mülheimer Architekten (KMA)</p> <p>Für die FDP wird der Fraktionsvorsitzende Peter Beitz (Rat der Stadt) ab jetzt am Projektbeirat teilnehmen</p> <p>Die Fraktionen der MBI und AfD haben sich auf die Einladung der Verwaltung nicht zurückgemeldet und waren nicht anwesend.</p> <p>Hinweise zum Protokoll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus dem Projektbeirat wurde angemerkt, dass die von einigen Teilnehmenden eingebrachten Änderungen im Protokollentwurf der 2. Sitzung nicht vollständig übernommen wurden. • Die angesprochenen Änderungen konnten aus Sicht der Verwaltung in der vorgelegten Form nicht übernommen werden und wurden, wie in der letzten Sitzung verabredet, nochmals angepasst. • Das Protokoll kann nur von den anwesenden Teilnehmenden des Projektbeirates beschlossen werden. • Die Protokolle der 2. und 3. Sitzung werden in der vorliegenden Form verabschiedet. <p>Die Tagesordnung wird vorgestellt.</p> <p>Teil der Sitzung wird eine Ortsbegehung sein, daher wird auf eine Pause verzichtet.</p>
02	<p>Vorstellung der Pilotprojekte Kita und nachhaltiges Bürogebäude in der Örtlichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor der Ortsbesichtigung werden die Projekte am Modell kurz vorgestellt und danach vor Ort an den jeweiligen Standorten erläutert. <p><u>Kita</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Genehmigungsfähigkeit nach §34 BauGB ergibt sich aus der bestehenden städtebaulichen Raumstruktur. • Bereits durch die Revitalisierung des Bestandsgebäudes besteht der Bedarf nach Kitaplätzen vor Ort. Darüber hinaus bestehen zusätzliche Bedarfe in den umliegenden Stadtteilen, wie auch im gesamten Stadtgebiet. Eine entsprechende Abstimmung ist im Vorfeld mit dem zuständigen Amt für Kinder, Jugend, Schule und Integration erfolgt. • Der Baumbestand soll in den Außenflächen der Kita erhalten werden • Der Zaubergarten bleibt ebenfalls erhalten und für die Öffentlichkeit zugänglich. • Die bestehenden Bungalows sowie das Bestandswohngebäude am Veilchenweg werden zurückgebaut und Flächen entsiegelt.

	<p><u>Nachhaltiges Bürokonzept „Robin“</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Genehmigungsfähigkeit nach §34 BauGB ergibt sich aus der angrenzenden Bestandsbebauung • Der geplante Neubau wird in seiner Höhe hinter dem angrenzenden Bestandsgebäude zurückbleiben. • Der bestehende Zaun wird entfernt und es wird die Zugänglichkeit zum Gebäude über die Ulmenallee geschaffen. • Der bestehende Weg, die Bestandsbäume sowie die bestehenden Parkplätze im öffentlichen Raum werden erhalten. <p>Bei der Begehung wies der Projektentwickler darauf hin, dass in einem Baumgutachten festgestellt wurde, dass aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht in der PARKSTADT MÜLHEIM ein Baum kurzfristig verpflichtend entfernt werden muss, da dieser eine unmittelbare Gefahr für die Menschen bei der Durchwegung der Parkanlage darstellt. Dieser wird mit entsprechender Neupflanzung kompensiert.</p>
03	<p>Diskussion am Modell zum neuen städtebaulichen Entwurf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gezeigt wird das bekannte Modell auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs mit dem Planstand aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine überarbeitete Variante. • Die Überarbeitung berücksichtigt den Diskurs im Projektbeirat und reagiert auf Eingaben aus der Bürgerschaft. Insgesamt wurde die Gebäudehöhe in weiten Teilen des Entwurfes reduziert. Das Grundprinzip eines Höhenbogens von außen nach innen wurde beibehalten. Die Geschosshöhen steigern sich von 3-4 Geschossen am Rand, über 6-8 Geschosse bis hin zu den Hochpunkten im Kern des Plangebietes. Die massiven Baublöcke am Veilchenweg wurden aufgelöst und reduziert. Darüber hinaus rückt die Bebauung insgesamt deutlich vom Veilchenweg ab. Der Veilchenweg wird zukünftig abgebunden und die Verkehre über eine neue Erschließungsstraße in Richtung Wissollstraße durch das Plangebiet geführt. Bis auf die fünf Hochhäuser (neu: max. Gebäudehöhe 15 Geschosse) im Kern des Plangebietes, bleiben alle weiteren Baukörper unter der Hochhausgrenze (max. 8 Geschosse). Seitens des Projektbeirates wird die Entwurfsänderung des Quartiers positiv gesehen. Die städtebaulichen Räume des Quartiers haben sich deutlich verbessert. Die Gebäudetopografie ist quartiersintern schlüssig. • Zur Sicherstellung der gestalterischen Qualität wird für den Hochhauskern des Entwurfes zu gegebenem Zeitpunkt ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt werden. • Der überarbeitete städtebauliche Entwurf wird insgesamt positiv gesehen. Es besteht jedoch kein abschließender Konsens zur angemessenen Höhe der Hochhäuser im Kern. • Unter der Annahme, dass die Eigentumsverhältnisse und die Bewirtschaftung der Hochhäuser perspektivisch nicht gesichert werden können, besteht in Teilen die Befürchtung, dass sich die Hochhäuser zu sozialen Brennpunkten entwickeln könnten. Hier sollten Betreiber- und Betriebsmodelle zur Sicherung der Qualität der Hochhäuser entwickelt werden.

	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird angeregt das Quartier von außen nach innen zu realisieren und die Hochhäuser bedarfsorientiert zu entwickeln. Eine weitere Anregung ist die Aufteilung des Projektgebietes entsprechend der Höhenentwicklung der Gebäude in drei Bebauungspläne. Hierdurch könnte eine schnellere Planungssicherheit für Investor und Stadt erreicht werden, da ein einteiliger Bebauungsplan mit den kontrovers beurteilten Hochhäusern voraussichtlich ein längeres Verfahren benötigen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Großteil der Versorgungseinrichtungen für das Quartier jedoch im Sockelbau der Hochhausgruppe vorgesehen ist. Darüber hinaus wurde bereits in vorangegangenen Sitzungen nachgewiesen, dass der Bedarf für die Quartiersentwicklung, sowohl für Wohnraum als auch für Gewerbeflächen, vorhanden ist. Diskutiert wurde, diesen Bedarf auf den Teilraum Broich/Speldorf zu beziehen. • Eine langfristige Sicherung der baulichen und freiraumplanerischen Qualitäten des Quartiers wird über flankierende städtebauliche Verträge zum Bebauungsplan gewährleistet. • Es soll eine Durchmischung verschiedener Wohnformen und -typologien geschaffen werden. Derzeit sehen die aktuellen Planungen nur noch den Bau von maximal 650 bis 680 Wohneinheiten vor, bei denen bereits Studenten- und Seniorenwohnen mitberücksichtigt sind. Diese umfassen auch einen Teil (ca. 10% der entstehenden Wohnfläche) an gefördertem und bezahlbarem Wohnraum. Darüber hinaus wird ein qualitativ hochwertiger und großzügiger Freiraum mit See und Parkanlage geschaffen. Eine wirtschaftliche Nutzung des Flächenpotenzials durch eine Bebauung „in die Höhe“ ist für die Entwicklerin notwendig, um diese Qualitäten des Quartiers wirtschaftlich abbilden zu können. • Es wird aus dem Projektbeirat angemerkt, dass die Bürgerschaft zu den Hochhäusern befragt werden müsste. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB mit Infomarkt ist bereits durchgeführt worden. Hier gab es für die Bürgerschaft die umfassende Möglichkeit zur Information und zur Meinungsäußerung. Alle sachlichen Einwendungen werden im Rahmen des weiteren Planungsprozesses behandelt und unterliegen der Abwägung durch die gewählten Vertreter*Innen in den Ratsgremien der Stadt Mülheim an der Ruhr.
<p>04</p>	<p>Planungsgrundlagen</p> <p>Es wird die Frage nach der bisherigen Grundlagenermittlung aufgeworfen. Es bestehen Zweifel, ob die Herstellung des Sees und der Tiefgaragen mit dem Grundwasserstand und dem geplanten Erhalt der Bestandsbäume vereinbar ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass diese Grundlagen durch Fachplaner und Gutachter bereits ermittelt und untersucht wurden. Die bekannten Planungsinformationen, die auch auf dem Infomarkt vorgestellt wurden, sind online auf der Internetseite der Stadt Mülheim (https://geo.muelheim-ruhr.de/bebauungsplan/aktuell/parkstadt_muelheim) und auf der Projektwebsite (www.parkstadt-muelheim.de) für jeden verfügbar und abrufbar.</p>

05	<p>Planungsrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird ein Bebauungsplan für das gesamte Quartier aufgestellt (B-Plan “Parkstadt Mülheim - Y 13“). Vorgesehen ist grundsätzlich die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU), da das geplante Mischungsverhältnis von 70% Wohnen und 30% Gewerbe durch diese Gebietskategorie am besten abgebildet werden kann. • Es ist jedoch denkbar für Teilbereiche des Bebauungsplanes verschiedene Gebietskategorien festzusetzen. • Für die Nachweise der städtebaulichen Verträglichkeit der Planung im Rahmen der fachgutachterlichen Untersuchungen, besteht die Notwendigkeit zur Festlegung auf einen grundsätzlichen städtebaulichen Rahmen. Anpassungen im weiteren Verfahren bleiben jedoch möglich.
06	<p>Themen Projektbeirat Nr. 5 am 19.06.23</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungszonierung für den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf und für den Sockelbereich der Hochhäuser • Gliederung der Grün- und Freiflächen (öffentlich und privat) • Grundzüge des Stellplatzkonzeptes • Grundzüge des geplanten Realisierungskonzeptes • Besprechung des Bodengutachtens und des Seekonzepts